

# Neuer Preis! Ruhige Lage Dietenheim im 1.OG gepflegte Wohnung mit großem West-Balkon und Stellplatz



89165 Dietenheim

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 62,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 189.000,00 EUR  
Scout-ID: 162164837



#### Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Moos  
Immomoos | Jens-Christian Moos  
E-Mail: [immomoos@gmail.com](mailto:immomoos@gmail.com)  
Tel: +49 170 2165500  
Web: <http://www.immomoos.com>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	11,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1954
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Nachtspeicherofen
Wesentliche Energieträger:	Strom
Endenergieverbrauch:	85,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	1954
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	80,00 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	590,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57 % inkl. 19%MwSt
Maklercourtage : 3,57% inkl. 19% MwSt aus dem erzielten Kaufpreis vom Käufer. Vom Verkäufer wird eine Provision in gleicher Höhe erhoben . USt. ID Nr. DE280231932 Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung durch Landratsamt Neu-Ulm	

# Neuer Preis! Ruhige Lage Dietenheim im 1.OG gepflegte Wohnung mit großem West-Balkon und Stellplatz



89165 Dietenheim

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 62,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 189.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Ruhige Lage in Dietenheim im 1.OG eines Hauses mit 6 Wohneinheiten mit großem neuen Westbalkon und einem kleinen überdachtem Ostbalkon vor der Küche . Ein Pkw – Stellplatz gehört dazu und ein Kellerraum ist der Wohnung zugeordnet .

Die ca. 62 m<sup>2</sup> große gut geschnittene Wohnung.

Vermietung für Kapitalanleger

Die Kaltmiete beträgt 590,- EUR monatlich zuzüglich 80,- EUR Betriebskosten inklusive Kaltwasserverbrauch .

Der Mieter hat einen eigenen Vertrag mit dem Stromnetzbetreiber und zahlt mtl. 95 EUR für die Heizung . .

## Ausstattung:

Beheizung der Wohnungen und Warmwassererzeugung :  
Die Beheizung der Wohnungen erfolgt dezentral über moderne Nachtspeicherheizungen von ca. 2000 . Ebenfalls die Warmwassererzeugung erfolgt in jeder Wohnung über moderne Durchlauferhitzer . Somit ist keine teure Abrechnung für eine Zentralheizung und Warmwasser erforderlich und es muss nur das Kaltwasser im Keller für jede Wohnung abgelesen werden .

Die Wohnung liegt in einer kleinen Wohnanlage aus dem Baujahr 1954 mit 6 Einheiten und wird von einem der Eigentümer selbst verwaltet , um Kosten zu sparen .

Im Keller gibt es einen Waschraum mit Elektro und Wasseranschluss für jede Wohnung .

Sanierungsmaßnahmen im Haus :

2012Hauseingangstür und Fenster

2000Elektrik des Hauses und Elektrokästen inkl. FI-Schaltern

2023Renovierung Treppenhaus und Kellerabgang außen

2023Defektes Fallrohr außen und Trockenlegung des betroffenen Kellerraumes

Reparatur von defekten Stellen am Dach

Sanierungsmaßnahmen Wohnung :

•Badsanierung ca. 2010

•2010 – 2016 Verlegung ordentlicher Laminatfußböden nacheinander in der Wohnung

•2021 neue Balkonterrassenanlage zum Westen vor dem Wohnzimmer mit einer Größe von 5,61 m<sup>2</sup> , Bodenbelag WPC Terrassendielung in massiver Ausführung

•2020 Balkontür zum Westbalkon mit Seitenteil

•2021 hochwertige Fliegen – Schiebetür für Balkontür Westterrasse

•2021 hochwertige elektrische Kassettenmarkise über der neuen Balkonterrasse

•2019 Einbau von neuen Geräten in neuwertiger Küche : hochwertiges Induktionskochfeld von Neff , Backofen von Neff mit versenkbarer Öffnungsklappe , Edelstahlunstabzug , Geschirrspüler , großer Gefrier - und Kühlschrank , Apothekerschrank usw.

•2019 neuer Vinylboden im Bad und Duschtrennung Badewanne

•2021 neue hochwertige Glasschiebetür vor dem Schlafzimmer

- 2021 neue hochwertige Glasschiebetür vor dem Schlafzimmer
  - 2022 E-Check – Überprüfung der gesamten Elektroinstallation in der Wohnung inkl. Keller und Waschmaschinenanschluss für Haushalts- und Wärmestrom
  - 2024 Erneuerung Toilettenspülung , neue Wasserhähne in Küche und Bad
  - 2024 neuer Heizkörper in der Küche
- Auch heute ist die Wohnung in einem sehr guten Zustand

## Lage:

Dietenheim ist eine nette Stadt im Illertal mit 6700 Einwohnern und guter Infrastruktur . Einkaufsmöglichkeiten sind am südlichen Ortsende mit REWE-Markt und am nördlichen Ortsrand mit Edeka gegeben . Gute Bäcker sind auch in fußläufiger Entfernung .

3 Kindergärten , Grund- und Hauptschule verbunden mit Werkrealschule sind im Ort vorhanden. Realschule und Gymnasium gibt es in ca. 2 km Entfernung im Nachbarort Illertissen. Die Autobahn A 7 ist in 6 Fahrminuten zu erreichen und somit ist auch die Anbindung an die Flughäfen Memmingen , Stuttgart und München sehr gut . Die nahegelegene Bahnstation in Illertissen ist ebenfalls schnell erreichbar und somit das Verkehrsnetz der Bundesbahn .

## Sonstiges:

Gerne übersenden wir Ihnen ein ausführliches Exposé zu dieser Immobilie. Haben Sie bitte Verständnis dafür, daß wir keine anonymen Anfragen bearbeiten.

Disclaimer :

Das Layout der gesamten Internetpräsentation inklusive aller Grafiken und Bilder sowie die Textbeiträge sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne unsere Zustimmung nur für private Zwecke verwendet werden. Jegliche gewerbliche oder anderweitig kommerzielle Nutzung ist unzulässig und wird gerichtlich verfolgt. Wir bemühen uns, unser Angebot fehlerfrei und aktuell zu halten. Für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Für Schäden und Nachteile, die sich aus der Nutzung der Site, insbesondere aus Informationen, Daten und sonstigen Angaben ergeben, wird keinerlei Haftung übernommen.

Die auf den gelinkten Seiten wiedergegebenen Meinungsäußerungen und/oder Tatsachenbehauptungen liegen in der alleinigen Verantwortung des/der jeweiligen Autors/Autoren und spiegeln nicht unsere Meinung wider. Wir distanzieren uns von allen Inhalten der Seiten, die über Links von dieser Site aus erreichbar sind.

# Neuer Preis! Ruhige Lage Dietenheim im 1.OG gepflegte Wohnung mit großem West-Balkon und Stellplatz

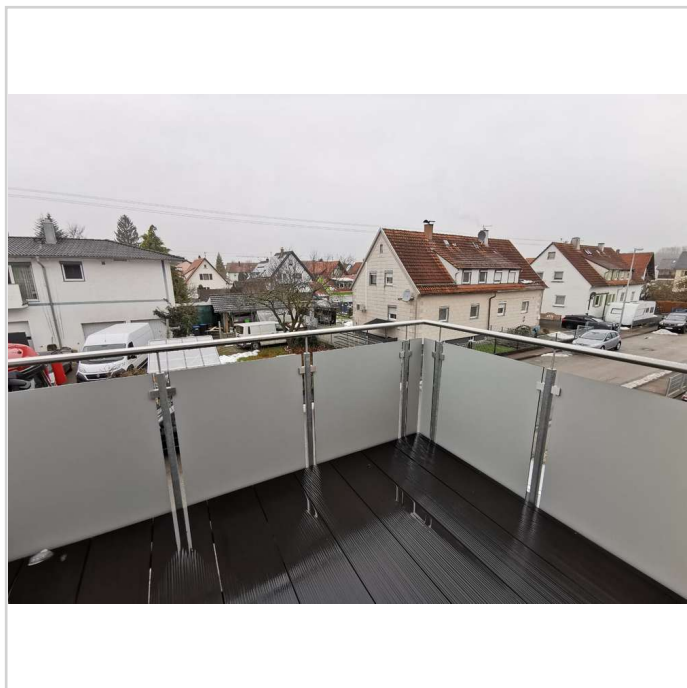


89165 Dietenheim

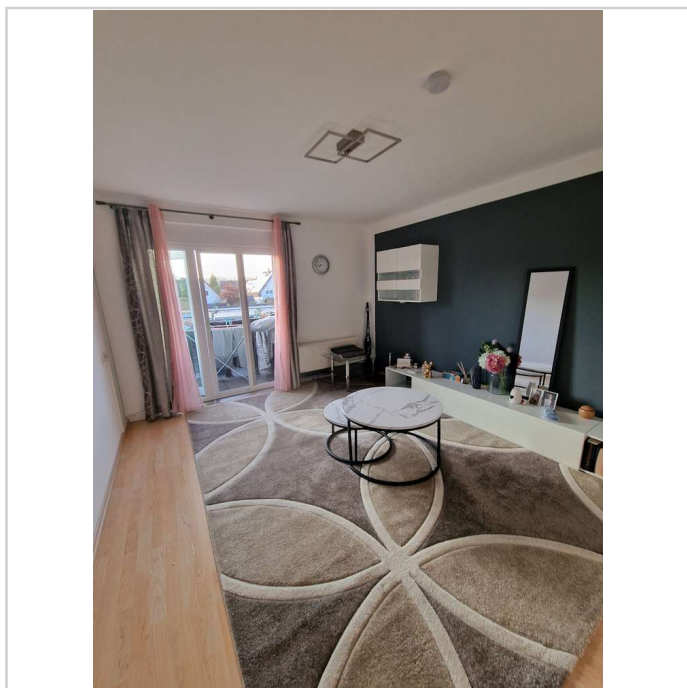
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 62,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 189.000,00 EUR



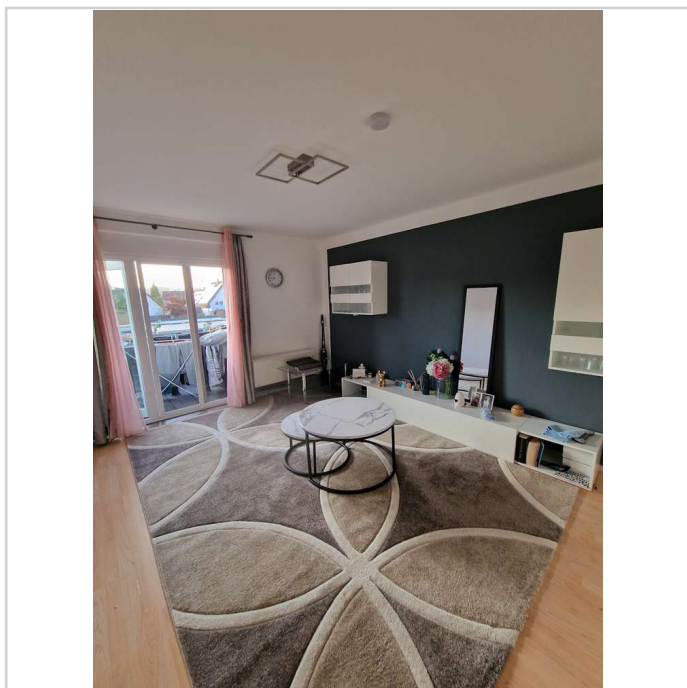
Haus von vorn



Westbalkon



Wohnzimmer



Wohnen + Balkon

# Neuer Preis! Ruhige Lage Dietenheim im 1.OG gepflegte Wohnung mit großem West-Balkon und Stellplatz



89165 Dietenheim

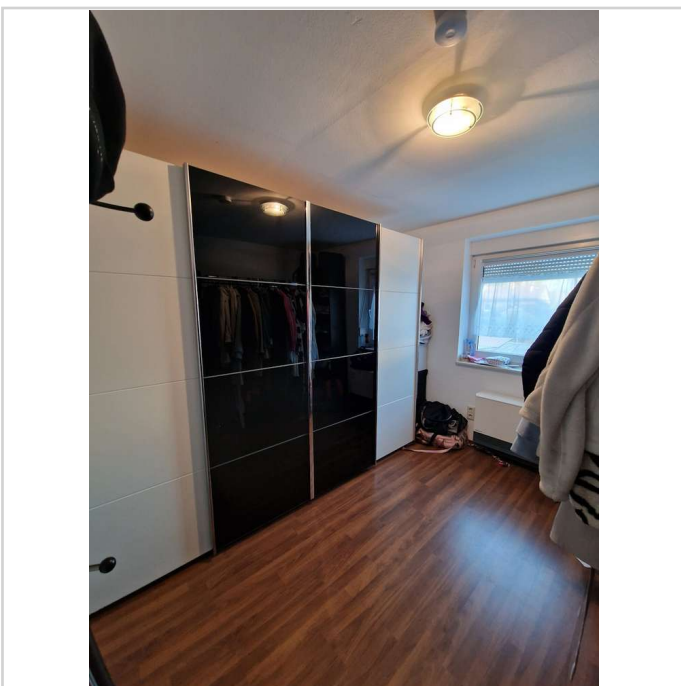
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 62,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 189.000,00 EUR



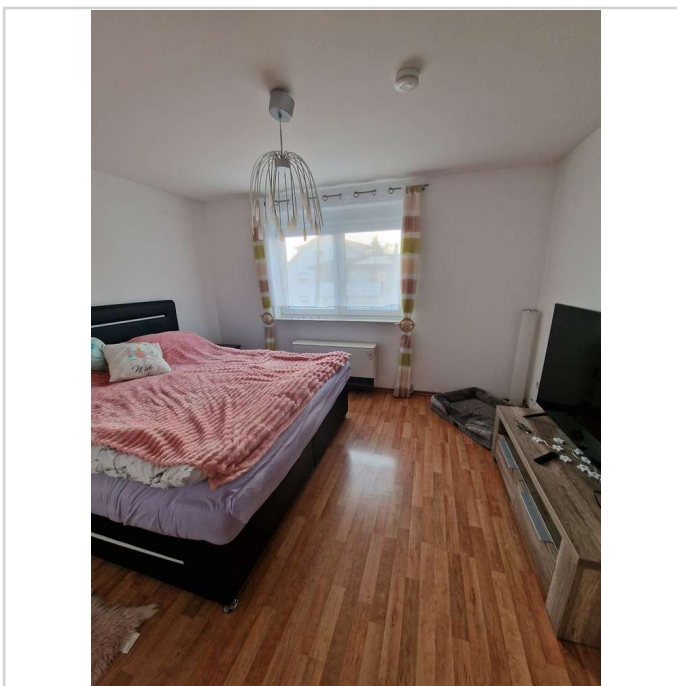
Front Einbauküche



Bad Bild 2



Kind oder Büro



Schlafen

# Neuer Preis! Ruhige Lage Dietenheim im 1.OG gepflegte Wohnung mit großem West-Balkon und Stellplatz



89165 Dietenheim

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 62,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 189.000,00 EUR



Blick auf Küchenbalkon



Waschmaschinenkeller



Küche

# Neuer Preis! Ruhige Lage Dietenheim im 1.OG gepflegte Wohnung mit großem West-Balkon und Stellplatz



89165 Dietenheim

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 62,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 189.000,00 EUR

